

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 482/2023
G.E. Dott.ssa Marisa Attollino

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico

Creditore Procedente: *****

Debitori: Sigg. ***** ***** e ***** *****



RELAZIONE DI STIMA del CTU (LOTTO UNICO)----INDICE	
1) PREMESSA	<i>Pag.3</i>
2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	<i>Pag.4</i>
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche...)	<i>Pag.5</i>
4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI - titoli di possesso e provenienza	<i>Pag.6</i>
5)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	<i>Pag.13</i>
6) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	<i>Pag.15</i>
7) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ CATASTALE	<i>Pag.17</i>
8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI	<i>Pag.18</i>
9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO	<i>Pag.20</i>
10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA PREZZO A BASE D'ASTA	<i>Pag.26</i>
ALLEGATI	<i>Pag.28</i>

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa ATTOLLINO nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 482/2023, promosso dalla ***** *****sede Roma cf. ***** *****

, in danno dei debitori Sig. ***** ***** nato a Bari il ***** ***** , CF. ***** ***** e sig.ra ***** ***** nata a Bari il ***** ***** , CF. ***** ***** per la piena proprietà in regime di comunione dei beni in ragione di 1/2 cadauno, lo scrivente Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 18.01.2024 notificato in data 19.01.2024 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott.ssa Marisa Attollino nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Giuseppe CARAMIA quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 19.01.2024 lo scrivente CTU sottoscriveva l'"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sul bene, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti l'immobile.

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

In data 15.02.2024 alle ore 10.10 il sottoscritto esperto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe CARAMIA ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili di piano seminterrato, terra e terrazzo a piano primo oggetto della presente procedura giusta raccomandata con ricevuta di ritorno inviata ai debitori dal Custode Giudiziario e PEC indirizzata allo scrivente ed al Creditore Procedente alla presenza del debitore Sig. ***** ***** che consente l'accesso.

In tale circostanza lo scrivente eseguiva gli opportuni rilievi metrici e fotografici presso l'immobile in oggetto situato a Bitonto in via Giuseppe De Napoli n. 10 redigendo opportuno verbale (Allegato 3).

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 11).

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bitonto e Bari (Allegato 9)

- L'Archivio Notarile Distrettuale di Bari (All. n.10)

- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.12) e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEI DEBITORI.

Attraverso l'esame del "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" a firma del Notaio Casarini Francesco in Anzola Dell'Emilia riportata per comodità in allegato n.8, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo all'esecutato richiesta dai quesiti giudiziali.

Risulta all'uopo che l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare "de quo" promossa dal Creditore procedente ***** *****sede Roma cf. ***** ***** , in danno dei debitori Sig. ***** ***** nato a Bari il ***** ***** , CF. ***** ***** e sig.ra ***** ***** nata a Bari il ***** ***** , CF. ***** ***** per la piena proprietà in ragione di 1/2 cadauno in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30.11.2023 al n. 56806 del registro generale e n. 43247 del registro particolare, è il seguente:

- Immobile in Bitonto, foglio 38 particella 669 sub. 1, A3 - abitazione di tipo economico, vani 7, piano S01, Via Giuseppe De Napoli n. 10
a favore di:
 - ***** *****sede Roma cf. ***** ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

e contro:

- il Sig. ***** nato a Bari il *****, C.F. ***** per il diritto di proprietà di 1/2;
- la sig.ra ***** nata a Bari il *****, C.F. ***** per il diritto di proprietà di 1/2;

Gli immobili, come si evince dalla certificazione notarile di cui all'allegato 8 sono di piena proprietà in regime di comunione legale per la quota di 1/2 cadauno dei sigg. ***** e ***** sopra identificati.

I dati catastali riportati nella visura per gli immobili oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 01.02.2024 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali riportati nella relazione notarile citata ed allegata agli atti dall'Avvocato del Creditore Procedente.

4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO e DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza...).

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO UNICO: Piena Proprietà dei Sigg. ***** e ***** in regime di comunione legale dei beni in ragione di 1/2 cadauno della porzione di fabbricato sito in Bitonto alla via Giuseppe De Napoli n.10 e precisamente appartamento al piano terra-rialzato con pertinenze esterne, sottostante deposito seminterrato e sovrastante terrazzino-lastrico solare.

Il tutto riportato nel N.C.E.U del Comune di Bitonto (BA), foglio 38 particella 669 sub. 1, Via Giuseppe De Napoli, n. 10, piano S1-T-1, Categoria A/3 abitazione di tipo

economico, cl. 6, vani 7, Superficie Totale: 172,00 mq, Totale escluse aree scoperte**
158,00 mq rendita euro 668,81.

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo **l'unità immobiliare non comodamente divisibile**, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali del bene pignorato e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio del bene oggetto di stima, l'impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, individua **un unico lotto di vendita costituito dal bene innanzi descritto**.

Confini

L'immobile in oggetto confina a Ovest con via G. De Napoli, vano scala ed ingresso coperto comune, a Sud con F.M. 38 p.lla 1078 proprietà ***** e a Nord con F.M. 38 p.lla 1660 proprietà ***** salvo altri e migliori confini.

Identificazione catastale

Gli immobili che costituiscono il lotto Unico in vendita alla data del 01.02.2024 sono individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (BA), secondo i seguenti identificativi:

- foglio 38 particella 669 sub. 1, Via Giuseppe De Napoli, n. 10, piano Sl-T-1, A/3, cl. 6, vani 7, Superficie Totale: 172 mq, Totale escluse aree scoperte** 158 mq rendita euro 668,81.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per ampliamento-variazioni interne del 29-11-1986 in atti dal 03-09-1993 (n. 439/E.1/1986).

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 in ditta:

- ***** nato a Bari il *****, C.F. ***** per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di Comunione dei Beni con *****;
- e ***** nata a Bari il *****, C.F. ***** per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di Comunione dei Beni con *****;

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato condominiale, cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è realizzato con struttura portante mista e solai in latero-cemento con fondazioni dirette. Le pareti esterne del piano rialzato-terra risultano rivestite mentre le facciate dello stabile sono intonacate e pitturate (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5 per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Lo stabile condominiale si sviluppa sui piani seminterrato, terra e pertinenze esterne, primo e secondo accessibili da vano scala comune. Il piano seminterrato dell'immobile occupa parzialmente la sagoma in pianta così come la veranda-lastrico solare di piano primo.

Caratteristiche distributive

L'entrata all'immobile in oggetto avviene attualmente dalla corte interna accessibile da cancello carrabile posto al civico n.12 attraverso passaggio coperto. In origine l'entrata all'immobile era garantita dal civico n.10 attraverso ingresso coperto comune e vano scala comune; l'apertura sul vano scala comune è attualmente murata.

Dalla corte interna si accede dunque ad un ampio vano soggiorno cucina (ex portico); dall'ambiente descritto attraverso un dislivello con gradini si accede ad un

disimpegno con ripostiglio e Wc per poi giungere ad un vano (ex soggiorno cucina) e proseguendo, attraverso un secondo disimpegno, si accede alla zona notte costituita da tre ambienti di cui uno dotato di cabina armadio, uno corrispondente all'ex ingresso da vano scala comune ed un altro ambiente oltre Wc e ripostiglio. Nella corte interna, alla quale si accede da più parti dell'immobile, è posta la scala per salire alla veranda-lastrico solare di piano primo e la scala di discesa nel seminterrato. Il fabbricato non è munito di ascensore.

L'altezza interna dell'immobile di piano terra-rialzato è di circa 3.30 m con solaio di intradosso piano. La zona ex portico ha un'altezza di circa 2,80 m ed il piano seminterrato di circa 3,50m.

Il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 50 a cm 10;

Pareti e soffitti di piano rialzato-terra sono intonacati a civile e tinteggiati.

La veranda-lastrico solare di piano primo è pavimentato con marmette ed ha ringhiere in ferro; in un angolo è posta una tettoia in ferro con copertura in lamiera; anche la corte interna ha una zona a ridosso dell'immobile coperta da una struttura metallica in ferro e pannelli leggeri trasparenti.

Copertura: il solaio di copertura del piano rialzato-terra ed interrato ha intradosso piano; alcune zone dell'immobile sono controsoffittate e nel ripostiglio della zona notte vi è un piccolo soppalco in cls.

Pavimenti esterni: le sistemazioni esterne sono pavimentate in gres.

Pavimenti interni: i pavimenti interni sono in gres.

Rivestimenti: I wc di piano rialzato-terra sono pavimentati in gres e hanno pareti rivestite parzialmente anch'esse in gres.

Infissi: Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in anticorodal con doppio vetro, dotati di persiane e grate in alcuni ambienti. Il deposito seminterrato ha una grata di accesso in ferro.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico fognante. E presente impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia posta all'esterno nella corte e sono presenti complessivamente n.5 condizionatori del tipo a split. Uno dei bagni del primo rialzato terra è dotato di lavabo, bidet, Water e vasca idromassaggio, l'altro bagno della zona notte è dotato di lavabo, bidet, Water e doccia.

Il piano interrato è allo stato rustico e privo di finiture ed ospita la riserva idrica e l'autoclave condominiale.

Stato di conservazione: l'immobile, in relazione alla epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in buono stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno.

dotazioni condominiali / parti comuni: Valga quanto riportato nell'atto di compravendita, Notaio Perchinunno Remigio, del 12-07-2012, rep. 40861/12758 di cui allegato n.10 cui si fa esplicito riferimento a costituirne parte integrante della perizia stessa ed in particolare: "*la vendita viene fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con ogni accessorio, pertinenza, servitù, oneri, diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato comuni per legge e per destinazione, precisando altresì quanto segue:*

- *l'impianto di autoclave che serve l'intero fabbricato è ubicato nel suddetto vano al piano seminterrato che è gravato anche dal passaggio delle condutture dell'impianto idrico- fognante posto a servizio dell'intero fabbricato con facoltà per i singoli comproprietari di installare nel medesimo sito un autoclave a servizio esclusivo di ciascun proprietario delle porzioni del medesimo fabbricato;*
- *il terrazzino sovrastante il suddetto porticato antistante l'appartamento con il presente atto venduto è già gravato dalla servitù di passaggio di una canna pluviale che parte dal lastrico solare sovrastante l'appartamento di proprietà *****;*
- *il lastrico solare sovrastante l'appartamento di piano primo è gravato dalla servitù di installazione dell'antenna per la ricezione dei programmi televisivi a favore dell'appartamento venduto con il presente atto con il diritto di accesso per effettuare le opere e i lavori di manutenzione e riparazione dell'antenna televisiva;*
- *il vano scala di accesso ai piani sovrastanti al piano rialzato rimane comune all'intero fabbricato con precisazione che le spese di straordinaria manutenzione saranno a carico di tutti proprietari del fabbricato mentre, quelle relative alla ordinaria manutenzione saranno a carico della proprietaria del primo piano.*
- *Il tutto come ben noto agli acquirenti e come dalla venditrice si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù di atto per Notar Vincenzo Capruzzi di Giovinazzo del 7 ottobre 1993, registrato a Bari il 13 ottobre 1993 al n.10528/V e trascritto a Bari il 9 ottobre 1993 ai n.ri 31519/24015*

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: gli immobili oggetto di procedura esecutiva ed appartenenti al lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 15.02.2024 sono occupati dai

debitori con il proprio nucleo familiare; gli stessi debitori sono ivi residenti dal 13.12.2012.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 19.01.2024 e riscontro dell'Ufficio in data 21.02.2024 (vedasi all.12) non risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati sugli immobili oggetto di procedura.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince:

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto a ***** nata a Bari il ***** , per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, ***** nato a Bari il ***** , per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da ***** nata a Giovinazzo il 12-12-1948, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Perchinunno Remigio, del 12-07-2012, rep. 40861/12758 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 24-07-2012 al n. 28733 del registro generale e al n. 21974 del registro particolare.
- Tale immobile era pervenuto a ***** nata a Giovinazzo il 12-12-1948, per la piena proprietà in separazione di beni, da ***** nato a Bitonto il 20-05-1922, titolare dell'usufrutto, ***** nato a Bitonto il 03-02-1948 e ***** nata a ***** nudi proprietari in regime di comunione legale, per atto di compravendita, Notaio Capruzzi Vincenzo, del 07-10-1993, rep. 3973 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 09-10-1993 al n. 31519 del registro generale e al n. 24045 del registro particolare.

**5)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE
INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall'analisi del “certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)” a firma del Notaio Casarini Francesco in Anzola Dell'Emilia versata in atti e riportata in allegato n.8 da cui risulta che nel ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento e a tutto il 01.12.2023 sull'immobile gravano le seguenti formalità:

A. IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta il **16-10-2015** al n. **38276** del registro generale e al n. **5448** del registro particolare, di Euro 420.000,00, Notaio Tatarano Maria Chiara del 15-10-2015, rep. 32192/20678, a favore ***** *****sede Roma cf. *****
***** a fronte di un capitale di Euro 210.000,00, durata 30 anni, a carico di ***** ***** nata a Bari il ***** ***** , titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, ***** ***** nato a Bari il ***** ***** , titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Bari, Via Dante Alighieri n. 32/40.

B. ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il **30-11-2023** al n. **56806** del registro generale e al n. **43247** del registro particolare, Corte di Appello di Bari - Unep di Bari del 07-11-2023, rep. 6369, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa

sede Roma cf. *****, a carico di ***** nata a Bari il
*****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, *****
nato a Bari il *****, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 22.02.2024) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento (per cui vedasi Allegato n.7).

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono **l'IPOTECA VOLONTARIA A) e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI B)**

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E - ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti.

-Atto di asservimento o cessione di cubatura: non presenti

-Ulteriori avvertenze: ogni vincolo connesso al rilascio delle pratiche edilizie sull'immobile e/o al rilascio della abitabilità

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto dei registri degli Atti di Matrimonio n.186 p.2 Serie A anno 2010 emesso in data 27.02.2024 (cfr allegato n.9) si rileva che:

I Sigg. debitori ***** e ***** hanno contratto matrimonio in Bari in data 07.06.2010. Nessuna Annotazione

- **Esistenza di diritto di abitazione:** nessuno.

- **Esistenza di usufrutto:** Nessuno

- **Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** Non presenti

-**Spese condominiali a Amministrazione Condominiale:** non presenti.

-**Utenza:** La bolletta esibita durante il sopralluogo effettuato risulta intestata a

*****.

6) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 11-stralci), nonché dopo aver eseguito i rilievi sull'immobile (di cui all' Allegato 5),

rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo".

Gli immobili appartengono ad un fabbricato che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n.21/69 rilasciato il 20.06.1969 e abitabilità 18.09.1970 pratica 21/1969
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato il 04.07.1974 n.84 e abitabilità 16.10.1976 pratica 84/1974
- Concessione In Sanatoria in Data 27.11.1991 n. 881 Pratica Condono N.1661
- CILA n.213/2012 del 12.09.2012

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per l'immobile in oggetto si rileva la non conformità parziale rispetto ai titoli abilitativi citati riconducibile principalmente alle seguenti difformità:

- 1) Chiusura del portico di piano terra;
- 2) Presenza di soppalco nel ripostiglio 2;
- 3) Apertura su vano scala comune attualmente murata;
- 4) Presenza di tettoia sulla veranda-lastrico solare di piano primo e pergolato coperto con pannelli leggeri traslucidi nella corte interna.

Dal punto di vista urbanistico - edilizio, alla data del 20.05.2024, occorre riportare allo stato conforme il fabbricato in oggetto attraverso l'esecuzione di opere.

I costi afferenti tutte le opere per il ripristino della conformità e gli oneri di sicurezza, il tiro in basso, il trasporto, il conferimento a discarica ed analisi chimica dei materiali non riutilizzabili e dei rifiuti, ogni altro onere occorrente per dare l'opera finita a regola d'arte ed i costi afferenti la redazione delle pratiche edilizie per il ripristino della

conformità e degli adempimenti connessi (agibilità...) si stimano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, complessivamente pari ad euro 5.000,00 oltre oneri come per legge.

7) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 01.02.2024 e 08.02.2024 (per cui vedasi Allegato 6), il sottoscritto ha individuato i beni oggetto di pignoramento come indicato *al Paragrafo 4 "identificazione catastale" della presente relazione.*

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Planimetrie Catastali (data presentazione 01.09.2015);
- Visura catastale storica dell'immobile in oggetto;
- estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Verifica della conformità catastale: Non Conforme

In relazione alla conformità catastale per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente CTU evidenzia che le planimetrie acquisite, alla data degli accertamenti effettuati, non sono conformi allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (vedasi all. 5).

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 500,00 euro oltre oneri come per legge.

8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande...) e collegate (soffitte, mansarde...).

I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico effettuato sulla documentazione grafica disponibile ed acquisita mediante accesso agli atti.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiali, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terra-rialzato con pertinenze esterne, sottostante deposito seminterrato e sovrastante terrazzino-lastrico solare.

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
Pr.-T	A	Letto M.		18,30
Pr.-T	B	cabina armadio		5,30
Pr.-T	C	Rip.2		3,40
Pr.-T	D	disimp.2		3,90
Pr.-T	E	wc 2		4,90
Pr.-T	F	letto 1-ex ingresso		13,70
Pr.-T	G	letto 2		13,00
Pr.-T	H	soggiorno		18,50
Pr.-T	I	wc 1		5,00
Pr.-T	M	Rip. 1		2,80
Pr.-T	N	disimp.1		5,10
T	O	ex portico (*)		47,00
T	P	Corte interna e passaggio coperto	58,00	
S1	Q	Deposito	91,00	
1	R	Terrazza-lastrico solare	53,00	
Totale Superficie Nette				140,90
Totale Pertinenze			202,00	

(*) Nota : la stima è cautelativamente riferita alla situazione assentita.

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a 0,20 per lastrico solare e terrazza scoperta, 0,20 per deposito seminterrato, 0,60 per portico, 0,20 per corte interna e passaggio coperto, prendendo a riferimento le pubblicazioni del "Consulente Immobiliare" edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile in oggetto.

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terra-rialzato con pertinenze esterne, sottostante deposito seminterrato e sovrastante terrazzino-lastrico solare.

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
S1	deposito	112,00	22,40	0,20
Pr-T	Appartamento	122,00	122,00	1,00
T	ex Portico (*)	58,00	34,80	0,60
T	Corte e passaggio coperto	60,00	12,00	0,20
1	terrazzo-lastrico solare	59,00	11,80	0,20
Sup. commerciale totale			203,00	

(*) Nota : la stima è cautelativamente riferita alla situazione assentita.

9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...), il livello di piano ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Nello specifico l'immobile è posto in via Giuseppe De Napoli n.10, in zona semiperiferica del Comune di Bitonto, poco distante dalla stazione ferroviaria nei pressi di Via Ammiraglio Vacca importante arteria di entrata nel centro cittadino. Nella zona, benché Via G. De Napoli sia una traversa chiusa di Via Ammiraglio Vacca vi è disponibilità di parcheggio su strada, è situata una scuola, il poliambulatorio, servizi e attività commerciali.

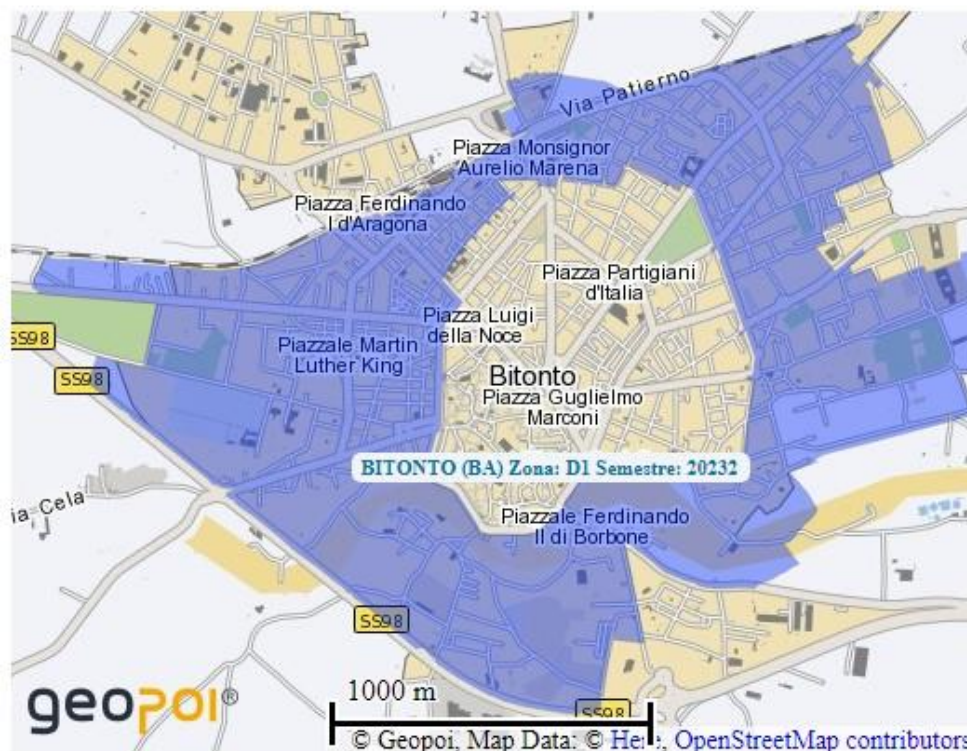
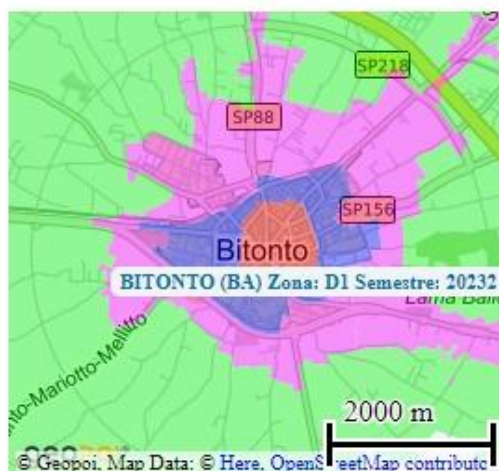
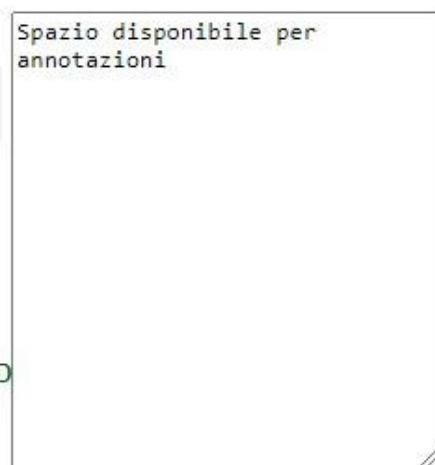
Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.



Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (2 semestre 2023) al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per il caso in esame si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 1.100,00 €/m² ed un massimo di 1400,00 €/m² con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero secondo semestre dell'anno 2023, che di seguito si riporta per completezza:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BITONTO

Fascia/zona: Periferica/TRA VIA ABBATICCHIO, SP 231, G.MODUGNO, AMM. VACCA, PR
IV. LOBUONO, CHIUSA CHINISA, LAZZATI, FALCONE E BORSELLINO,RAGNI, MOI
Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1600	L	4,2	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1400	L	3,7	4,8	L
Autorimesse	Normale	550	800	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	700	850	L	2,4	2,9	L
Posti auto coperti	Normale	550	700	L	1,9	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	450	600	L	1,6	2,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Pertanto, prendendo a riferimento le pubblicazione del " *Consulente Immobiliare* " edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "coefficienti di differenziazione" correttivi in considerazione dei principali fattori :

- *Coeff. di piano: piano Terreno e rialzato - edifici senza ascensore* → C1= 0,97

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche

tipologiche del fabbricato cui esso appartiene si ritiene di prendere a riferimento la quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano $C1 = 0,97$.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto e arrotondato a 1.350,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui).

Tali valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili similari per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terra-rialzato con pertinenze esterne, sottostante deposito seminterrato e sovrastante terrazzino-lastrico solare.

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Sup. ragguag. totale	Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di mercato dell'immobile (€)
	203,00	1350,00	274050,00

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato ottenuto dalla stima per l'immobile di cui al lotto unico in vendita descritto in relazione è pari ad euro**

274.050,00 ovvero in cifra tonda **274.000,00** (diconsi euro duecentosettantaquattromila/00)

10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro **274.000,00** ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

A. per **abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,...) pari a 41.100,00 Euro;

B. per **Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteca volontaria** € 294,00+35,00 = € 329,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 329,00 è posto a carico della Procedura;

C. per **Oneri per opere ripristino conformità, smaltimento rifiuti ed oneri tecnici**. Sommano complessivamente € 5.000,00 per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;

D. per **Oneri per non conformità catastale descritta**: € 500,00;

E. **stato di manutenzione e d'uso**: già considerati nella stima.

Ne deriva per il **lotto unico in vendita: Piena Proprietà dei Sigg. *****
***** e ***** ***** in regime di comunione legale dei beni in ragione di
1/2** cadauno della porzione di fabbricato sito in Bitonto alla via Giuseppe De Napoli n.10 e precisamente appartamento al piano terra-rialzato con pertinenze esterne, sottostante deposito seminterrato e sovrastante terrazzino. Il tutto

riportato nel N.C.E.U del Comune di Bitonto (BA), foglio 38 particella 669 sub. 1,
Via Giuseppe De Napoli, n. 10, piano SI-T-1, Categoria A/3 abitazione di tipo
economico, cl. 6, vani 7, Superficie Totale: 172,00 mq, Totale escluse aree
scoperte** 158,00 mq rendita euro 668,81,

come descritto in relazione e negli allegati.

- un VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 227.071,00
(diconsi euro duecentoventisettemilasettantuno/00) valutato al netto
dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come
descritte innanzi.
- un VALORE ADEGUATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2
(quale valore per la comproprietà dell'immobile per ciascuno dei due debitori)
pari a: Euro 113.535,50 (diconsi euro
centotredicimilacinquecentotrentacinque/50) valutato al netto dell'abbattimento
forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

**Il valore adeguato coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti
gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro
329,00 che è posto a carico della procedura.**

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque
chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente

IL CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di accettazione e giuramento del CTU).

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali con custode giudiziario nominato (raccomandate A/R e/o PEC).

Allegato 3: Verbale accesso e operazioni peritali dell'esperto

Allegato 4: Rilievo fotografico

Allegato 5: Allegato grafico

- grafico 1/2 stato dei luoghi piano rialzato-terra: appartamento e pertinenze esterne

- grafico 2/2 stato dei luoghi piani semint. (deposito) e primo (terrazzo-lastrico solare)

Allegato 6: Documentazione catastale: visure storiche ventennali, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa

Allegato 7: Ispezione ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato n.8: "“certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)” a firma del Notaio Casarini Francesco in Anzola Dell'Emilia versata in atti per gli immobili in oggetto;

Allegato 9: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori e certificato di residenza storico con relativa richiesta.

Allegato n.10: copia Atto di compravendita Notaio Perchinunno Remigio, del 12-07-2012, rep. 40861/12758 e richiesta all'archivio notarile

Allegato 11: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita (stralci)

Allegato n.12: Istanza Agenzia Delle Entrate e risposta fornita

Allegato n. 13 : Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti